

Nádražní 4 - oprava bytu č. 26

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Nádražní 595/4, Brno byl postaven v letech 1937-38 ve funkcionalistickém stylu. Budova má dvě podzemní a osm nadzemních podlaží. V 1.NP se nachází vstup do budovy. Ta je dále rozdělena na pravou a levou část se samostatnými schodišti. Byty se nachází od 3. do 8.NP. Vytápění prostor a zásobování teplou vodou je pro celý dům zajištěno z centrálního zdroje. Výměníková stanice se nachází ve 2.PP.

Byt č. 26 se nachází v 7.NP na levé straně domu. Má dispozici 2+1 s velkou kuchyní a prostornou chodbou. Výměra bytu je 100 m².

V letech 2022-23 byla zrekonstruovaná koupelna a WC včetně stoupacích potrubí, na která je sociální zařízení napojeno. Kuchyně bytu je napojena na původní, nerekonstruovaná stoupací potrubí.

Do kuchyně vede od místa pro plynoměr, umístěného na chodbě se schodištěm, bytový rozvod plynu (Cu) pro připojení kombinovaného sporáku.

V bytě je původní rozvod ÚT včetně žebrových litinových topných těles. Původní topné těleso se nachází i v jinak nově zrekonstruované koupelně.

Byt má nový přívod elektrické energie a nový bytový rozvaděč. Nově, Cu kabely, je rovněž provedena elektroinstalace koupelny a WC. V ostatních částech bytu je původní, pravděpodobně měděný, rozvod.

V bytě je nový moderní systém vrátníků s handsfree audio jednotkami s možností záměny za video provedení. Je sem přiveden nový rozvod strukturované kabeláže zakončený datovou zásuvkou nad vstupními dveřmi do bytu. Vedle ní se nachází také silnoproudá zásuvka pro připojení WiFi. V bytě je původní rozvod STA. Původní rozvody pevné telefonní linky byly zrušeny, a nahrazeny rozvody strukturované kabeláže.

V bytě byly provedeny bourací práce spočívající především v odstranění nášlapných vrstev podlah, odstranění vestavných skříní, a vybourání příčky mezi kuchyní a skladem, čímž došlo ke zrušení skladu a zvětšení plochy kuchyně.

Vstupní dveře do bytu jsou nové včetně zárubní. Nově zrekonstruované jsou rovněž všechny společné prostory domu, venkovní konstrukce včetně balkonů a repase oken. Interiérové dveře ve všech bytech jsou původní, atypické výšky 2,1 m. Dveře do koupelen a WC byly repasovány v roce 2022, opatřeny novým kováním. V některých bytových jednotkách je osazen typ Cobra Laura BB povrch ONS nikl matný, v některých je osazeno kování AC-T Jana BB povrch nikl matný. Všechna ostatní křídla jsou prohnutá, poškozená, nebo zcela chybí.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytu č. 26.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Opraveny budou všechny části bytu s výjimkou nově zrekonstruovaných částí popsaných výše mimo WC, kde bude doplněno umývátko. Jedná se především o:
 1. Vyrovnání podlahy kuchyně (teraco) a původního přilehlého skladu (beton), doplnění drážky po vybourané příčce.
 2. V kuchyni bude provedena přízdívka vyrovnávající odskok u komína tak, aby kuchyňská linka byla v jedné rovině.
 3. Vyspravení poškozených a degradovaných částí omítek stěn, zapravení drážek po řemeslech a vybourané příčce v kuchyni. Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. Štukové omítky budou i v místě kuchyňských linek. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 5 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 3).
 4. Ve všech místnostech bude proveden SDK podhled bez izolace. Původní rákosové omítky stropů budou ponechány. Ale musí být provedena jejich kontrola, a přikotvení nebo odstranění v místech, kde by hrozilo jejich utržení a pád na nový podhled.

5. Koupelna a WC jsou po nedávné rekonstrukci, avšak na WC je nutno doplnit umývatko alespoň se studenou vodou. V kuchyni budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodů pro myčku (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Práce budou koordinovány s firmou, která bude provádět rekonstrukci stoupaček v kuchyni. Na odbočkách ze stoupaček studené a teplé vody budou v každém bytě osazeny vodoměry opatřené modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která zesiluje signál. Včetně uzavíracích ventilů. Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací.
6. V domě se nachází původní nefunkční rozvod plynu z ocelových trubek. Stoupačky s plynoměry byly vedeny přes bytové jednotky, a jsou vyřezány pouze částečně. Místo něj byl proveden nový plynový rozvod z mědi, kde jsou stoupací potrubí a plynoměry umístěny ve společných chodbách mimo byty. Stávající bytové Cu rozvody plynu budou zasekány do zdi, včetně potřebných úprav potrubí, revize atp. Jedná se o přívody pro možnost napojení kombinovaného sporáku v kuchyni. Zbytky původního ocelového potrubí v bytě budou opatrně odstraněny, omítka a podlaha zapraveny.
7. Otopná tělesa a rozvody topení budou ponechány původní, budou ale očištěny, odmaštěny a opatřeny bílým nátěrem včetně těles v koupelnách. Topení v bytě nelze uzavřít. Musí být uzavřena, vypuštěna, znovu napuštěna a odvzdušněna vždy celá stoupačka. Zároveň by nemělo dojít k seschnutí těsnění mezi články radiátorů. Proto bude nátěr těles proveden bez jejich demontáže. Vyspravení omítky za nimi bude provedeno dle možností. Nohy některých radiátorů tvoří ocelové trubky. U všech však chybí krycí rozeta. Tento výrobek již na trhu není. Trubky tedy budou opatřeny vhodnou zásepkou. Na každém radiátoru je osazen měřič spotřeby tepla, který je nutno demontovat, a uložit tak aby mohl být vrácen na stejný radiátor. Zpětnou montáž zajistí SNMČ.

Stávající radiátory žebrové litinové:

- 7.026.01 Chodba 580/160 – 15 čl.
- 7.026.03 Koupelna 580/160 – 6 čl.
- 7.026.05 Pokoj 580/160 - 25 čl.
- 7.026.06 Pokoj 580/160 – 30 čl.
- 7.026.08 Kuchyně 580/160 – 14+8 čl. (2kus)

V místnosti 7.026.06 je uražená termohlavice, v místnosti 7.026.08 je jedna termohlavice zcela zanesená nečistotami. Obě budou vyměněny za nové.

8. V kuchyni se nachází nefunkční komínové těleso. Zhotovitel vyhledá průduch patřící k bytu, prověří jeho průchodnost, vyčistí jej, a osadí VZT potrubí pro odtaž digestoře. Předmětem díla je kompletní příprava pro montáž digestoří, nikoliv jejich dodávka.
9. Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody, budou nové s výjimkou koupelny a WC, kde byly nové rozvody již provedeny současně s rekonstrukcí v roce 2022. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů. Požadované parametry:

- Příkon..... ≥ 18 W
- Barevná teplota 3000 K
- Světelný tok ≥ 700 lm
- Vyzařovací úhel..... ≥ 100°
- Počet svítidel (pokoj, kuchyň)..... 2 kus
- Počet svítidel (chodba nad 20 m²)..... 3 kus
- Počet svítidel (chodba pod 20 m²)..... 1 kus

V místnostech se dvěma svítidly (pokoj, kuchyň) budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. V chodbách budou svítidla zapojena do série, ovládána kombinací vypínačů č. 6 a 7. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:

- Kuchyň 13 kusů celkem

- pod linkou 3x jednozásuvka
- nad linkou 3x jednozásuvka
- v úrovni pracovní plochy..... 3x dvoj + 2x jednozásuvka
- v prostoru stolování..... 2x jednozásuvka
- Pokoj 4x dvojjás./místnost
- Spíž..... 0 kusů
- Chodba (nad 20 m²) 3x jednozásuvka
- Koupelna – vypínače a zásuvky v koupelnách budou vyměněny tak aby byl design v celém bytě jednotný (1x dvojjásuvka, 1x jednozásuvka pro pračku, 1x dvojjypínač na světlo a ventilátor).

V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo indukční varnou deskou jako alternativy ke sporáku kombinovanému, zapojení myčky, digestoře, lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkladovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. Nikoliv pouze na nově provedené části instalace. Nový bytový rozvaděč RB26 je napojený na elektroměrový rozvaděč RF7A v chodbě.

10. U vchodových dveří se nachází nová datová zásuvka, napojená datovým kabelem vyvedeným ze zdi (konektor RJ45). Tento detail bude upraven tak, aby byla zásuvka napojena přímo na kabel zasekaný ve zdi. V tomto místě bude rovněž osazena vhodná podomítková krabice. Odtud bude do všech pokojů každého bytu přiveden datový vodič zakončený zásuvkou 2x RJ45.
11. V bytě se nachází původní rozvod pevné telefonní linky. Tento již není funkční. Zbytky vedení v bytě budou zrušeny, zásuvky demontovány, krabice vytrhány a zapravena omítka.
12. Prověření funkčnosti rozvodu STA, případně provedení nového (1x AV-TV zásuvka/pokoj). K protažení koaxiálního kabelu do bytu budou využity stávající chráničky s datovými kabely.
13. Požární čidlo, umístěné v chodbě bytu, bude osazeno ve stejné pozici na nový SDK podhled, a vyměněny baterie.
14. Kuchyňské linky nejsou součástí dodávky. Rozmístění vývodů se předpokládá stejně jako je původní (nutno zaměřit před demontáží). Před realizací bude upřesněno TDI.
15. V kuchyni a na chodbě bude keramická dlažba. V ostatních místnostech bude vlysová podlaha. Podkladem v kuchyni bude vyrovnaný stávající beton. Na chodbě bude zvolen podklad vhodný pod dlažbu. Nejlépe betonový potěr. V ostatních místnostech bude odstraněn podkladní rošt. Podle potřeby odebrán nebo doplněn podsyp, a provedena podkladní vrstva pod vlysy. Dle potřeby budou v podkladu proříznuty dilatační spáry. Podlahy v celém bytě budou provedeny v jedné výškové úrovni. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je ± 2 mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).
Křídla stávajících dveří atypické výšky 2,10 m nelze repasovat (viz. výše). Stávající ocelové zárubně budou vybourány, a otvor upraven pro osazení obložkové zárubně. Všechny interiérové dveře výšky 2,10 m budou mít rozměry stejné jako původní výplně. Dveřní křídla z chodby do pokojů a kuchyně budou prosklená, ostatní plná. Členění dle původních. U dvoukřídlových dveří bude do podlahy doplněn kovový protikus dveřní zástrče. Pod dveřmi kuchyně, koupelny a WC budou osazeny prahy. Dveře do pokojů budou bezprahové. Pro zakrytí případných dilatačních spár je možno použít lišty. Ty musí být umístěny tak, aby při zavřených křídlech nebyly vidět. Kování všech interiérových dveří bude mít stejný vzhled. Buď budou nově dodávaná křídla osazena stejným typem kování jako je nyní na dveřích WC a koupelen, kde jsou v části bytů osazena kování Cobra Laura BB ONS nikl matný, a

v části bytů AC-T Jana BB nikl matný. Nebo použit jiný typ za podmínky, že bude provedena výměna kování na dveřích WC a koupelny.

Stávající vnitřní dveře bez WC a koupelny: 70x210 plné – 1 kus, 80x210 sklo – 1 kus, 140x210 sklo – 2 kus. **Vlastní dodávku a montáž obložkových zárubní a dveřních křidel zajistí investor.** Zhotovitel pouze připraví otvory dle požadavků dodavatele obložkových zárubní a dveří.

16. V chodbě bytu se v prostoru radiátoru nachází kamenná police. Ta bude očištěna od všech nátěrů, kamenicky opravena, přešetřena a napuštěna transparentním ochranným nátěrem. Délka police zhruba odpovídá délce radiátoru, šířka cca 15 cm.
 17. Výmalba bude bílá z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání.
 18. Před předáním díla bude proveden závěrečný úklid všech místností každého bytu, včetně balkonů, a mytí oken z venkovní i vnitřní strany.
- Zařízení staveniště v potřebném rozsahu zajistí kompletně zhotovitel včetně případného záboru veřejného prostranství, oplocení, dopravního značení apod. V souvislosti s probíhající opravou zpevněných ploch v prostoru před domem, prováděnou BKOM a.s., je potřeba počítat i s možností, že na nově opravených plochách nebude povoleno umístění kontejneru.
 - Odběr vody a elektrické energie pro stavbu musí být měřen. Pro odběr vody je možné využít bytový rozvod opatřený vodoměrem. K elektrické energii však byt připojen není. Zhotovitel buď požádá EG.D o krátkodobé připojení elektřiny na hladině nízkého napětí za účelem provedení stavebních prací. S libovolným dodavatelem uzavře smlouvu o distribuci a dodávce elektřiny. A nechá osadit elektroměr. Nebo použije vlastní certifikovaný staveništní rozvaděč s elektroměrem, který napojí v rozvodně domu (1.PP) na společnou spotřebu.
 - Práce budou probíhat za běžného provozu domu.
 - Je zakázáno používat osobní výtahy pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot.
 - Hlučné nebo prašné práce budou prováděny pouze v pracovních dnech mezi 8:00 a 18:00 hod.
 - Po dobu výstavby zajistí zhotovitel úklid společných prostor v celém domě (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře do bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
 1. odklizení hrubých nečistot
 2. mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
 3. mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.
 - Veškeré práce a dodávky budou provedeny v souladu s platnou legislativou.
 - Zhotovitel zajistí odbornou spolupráci při podání žádostí o připojení k distribuční soustavě (plyn, elektroinstalace)
 - Práce budou organizovány tak, aby byla tři týdny před termínem dokončení předložena revizní zpráva k žádosti o dodávku médií a připojení měřidel (plyn, elektroinstalace).
 - Součástí díla je dokumentace skutečného provedení bytu v elektronické (formát *.pdf a *.dwg) i tištěné verzi (2 pare) zahrnující legendu místností s platnými výměrami, trasy instalací apod., dále revizní zprávy (plyn, elektro), a další dokumenty uvedené v obchodních podmínkách.

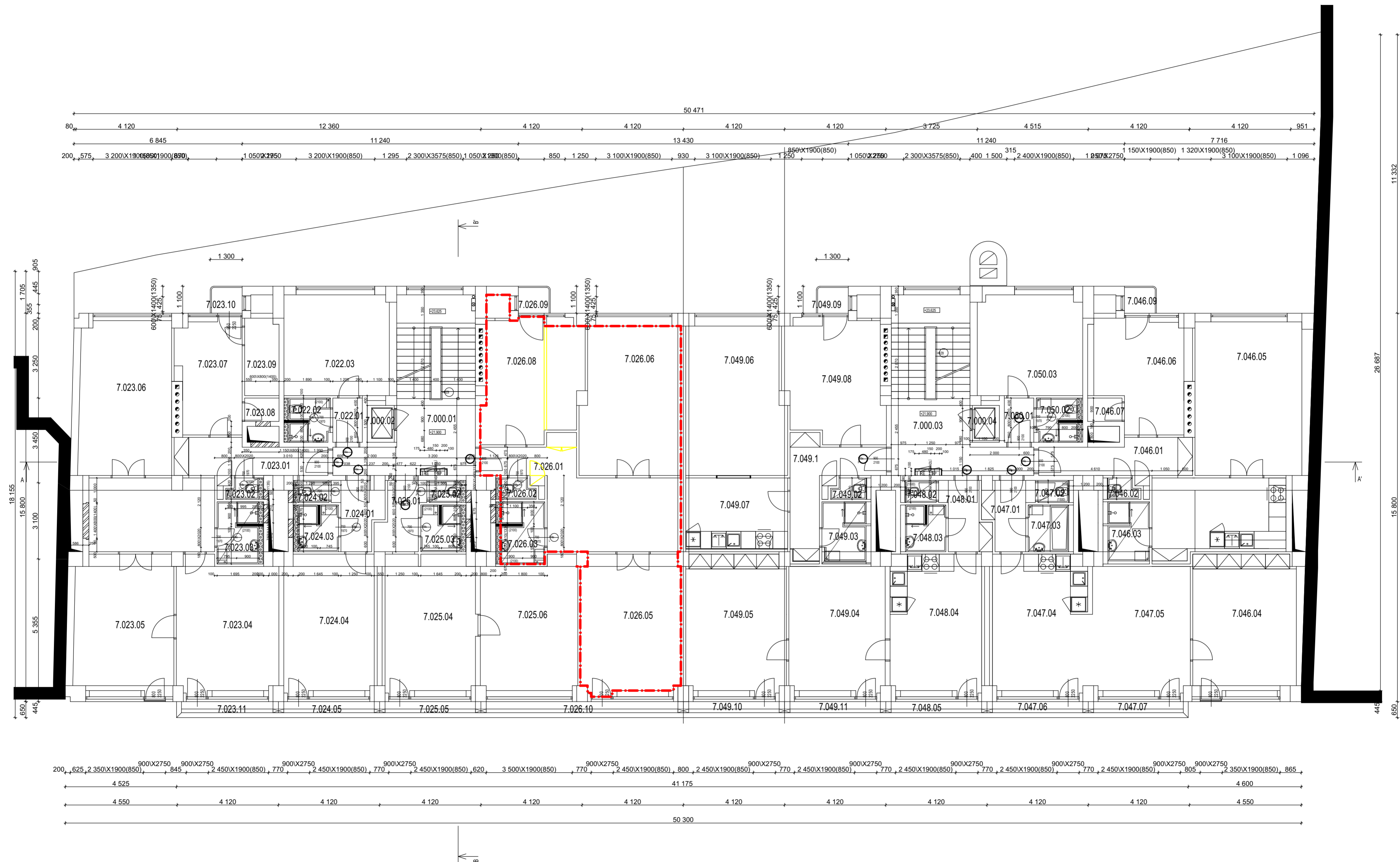
Nádražní 4 - oprava bytu č. 26

31.12.2022

01 Půdorys 7.NP (byt č. 26)
Měřítko: 1:100

LEGENDA: - - - - - PLOCHA BYTU DLE VYHLÁŠKY

BOURANÉ KONSTRUKCE



LEGENDA MÍSTNOSTÍ (BYT K REKONSTRUKCI)

BYT	MÍSTNOST		VÝMĚRA [m ²]	SV [mm]	POVRCHOVÁ ÚPRAVA			TOPENÍ	POZNÁMKA
	OZN.	ÚČEL			podlaha	stěny	strop		

7.NP

026	7.026.01	CHODBA	22,3	2900	parket.čt.	omítka	om.rákos	ano	
	7.026.02	WC	1,2	2900	dlažba	obklad	SDK	ne	Opraveno 2022
	7.026.03	KOUPELNA	4,6	2900	dlažba	obklad	SDK	ano	Opraveno 2022
	7.026.05	POKOJ	22,6	2900	parket.čt.	omítka	om.rákos	ano	
	7.026.06	POKOJ	24,1	2900	parket.čt.	omítka	om.rákos	ano	
	7.026.08	KUCHYŇ	19,9	2900	teraco	omítka	om.rákos	ano	Část podlahy beton
	7.026.09	BALKON	1,6	-	dlažba	omítka	-	ne	Opraveno 2022
	7.026.10	BALKON	3,7	-	gum.dl.	omítka	-	ne	Opraveno 2022
CELKOVÁ VÝMĚRA			99,9						
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			97,2						







